Nouveautés en droit immobilier

Depuis le 1er janvier 2012: protections accrues des entrepreneurs (hypothèques légales)

De nombreuses modifications du Code Civil sont entrées en vigueur le 1er janvier 2012 en matière de droit immobilier. Notre chroniqueur juridique, Me Patrick Blaser, a présenté une première partie de ces modifications concernant plus spécifiquement les cédules hypothécaires et les actes authentiques dans notre revue «Prestige Immobilier» No 31. Dans le présent numéro, Me Patrick Blaser aborde les dispositions touchant la nouvelle réglementation des hypothèques légales.

Me Patrick Blaser, avocat, associé de l'Etude Borel & Barbey, Genève.

Afin de garantir à l'entrepreneur et à l'artisan le paiement des travaux qu'ils ont effectués sur un immeuble, le législateur a prévu en leur faveur le droit d'inscrire sur l'immeuble concerné une hypothèque légale à hauteur de la valeur des travaux exécutés.
C'est l'article 837 du Code Civil qui prévoit expressément ce droit, à des conditions qui ont été modifiées avec l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du Code Civil.

Les ayants droit à l'inscription d'une hypothèque légale: les entrepreneurs et les artisans

Tous les professionnels de la construction n'ont pas un droit à pouvoir requérir l'inscription d'une hypothèque légale.
Ce droit est exclusivement réservé aux entrepreneurs et aux artisans et porte tant sur la fourniture de matériaux que sur l'exécution des travaux.
Sont notamment concernés par ce droit non seulement les maçons, charpentiers, plâtriers, carreleurs, mais également les installateurs de sanitaires, d'appareils électriques, de chauffage et de climatisation.
Ne sont par contre pas mis au bénéfice d'un tel droit, par exemple, les architectes et les ingénieurs.

Sous-traitants également protégés

Le titulaire du droit d'inscrire une hypothèque légale n'est pas seulement l'entrepreneur ou l'artisan directement mandaté par le propriétaire, mais également celui qui a été mandaté, en sous-traitance, par l'entrepreneur ou l'artisan principal. De ce fait, le propriétaire qui a demandé l'exécution de travaux reste, même avec le nouveau droit, toujours exposé à devoir, cas échéant, payer deux fois le prix des travaux dans la mesure où il s'avère que l'entrepreneur ou l'artisan principal a été payé pour les travaux effectués par le sous-traitant, mais que ce dernier ne l'a pas été par l'entrepreneur ou par l'artisan principal.
Cette situation est bien évidemment choquante et il est regrettable que le législateur n'ait pas remédié à une telle injustice à l'occasion de sa révision du Code Civil.

L'hypothèque légale, selon les nouvelles dispositions du Code Civil, renforce les droits des entrepreneurs et des artisans.

Quels sont les travaux soumis à une hypothèque légale?

L'article 837 CC, dans sa nouvelle teneur, donne des exemples de travaux qui peuvent être garantis par l'inscription d'une hypothèque légale.
Il s'agit des travaux portant notamment sur:

- la construction de bâtiments ou d'autres ouvrages en tout ou partie;
- la destruction de tout ou partie d'un bâtiment;
- le montage d'échafaudages;
- la sécurisation d'une excavation;
- ou «d'autres travaux semblables».

Qui peut commander des travaux soumis à une hypothèque légale ?

En général, c'est le propriétaire foncier qui commande les travaux. S'il ne paie pas ces travaux, ledit propriétaire sait à quoi s'en tenir et ne peut être surpris par le dépôt d'une réquisition d'hypothèque légale.
En revanche, et comme on l'a vu, la surprise peut être complète lorsque ce même propriétaire foncier a dûment payé l'entrepreneur pour les travaux effectués, mais que ce dernier n'a pas fait suivre le paiement au sous-traitant qu'il avait mandaté.
Par ailleurs, il peut arriver que les travaux soient commandés non pas par le propriétaire foncier, mais par son locataire, qu'il s'agisse d'un logement (appartement ou villa) ou d'un local commercial, industriel ou artisanal.
Dans ce cas, l'entrepreneur ou l'artisan a également le droit d'obtenir l'inscription d'une hypothèque légale pour les travaux exécutés à la demande, par exemple, d'un locataire. Mais cela à la condition, ex- ►

pressément prévue par l'article 837 CC, que l'entrepreneur ou l'artisan ait préalablement pris la précaution d'obtenir l'accord du propriétaire foncier à l'exécution des travaux.
A défaut d'accord, l'entrepreneur ou l'artisan ne pourra pas obtenir l'inscription d'une hypothèque légale pour les travaux qu'il a entrepris à la demande du locataire.
La situation est la même lorsque l'ayant droit sur un immeuble n'est pas locataire mais, par exemple, un usufruitier, le bénéficiaire d'un droit d'habitation, un sous-locataire, un possesseur à bien plaire ou même le futur acquéreur de l'immeuble.

Délai pour requérir une inscription légale: quatre mois

Le délai pour obtenir l'inscription d'une hypothèque légale a été porté de trois mois à quatre mois. Ce délai commence à courir dès l'achèvement des travaux.
L'achèvement des travaux correspond à la fin de l'exécution des travaux commandés, y compris ceux qu'implique la levée du chantier. Ne sont toutefois pas concernés les travaux de peu d'importance qui n'ont pour seul but que de compléter ou de réparer certains travaux exécutés, tels par exemple de simples retouches ou le remplacement de pièces défectueuses.

Procédure judiciaire à suivre: en deux temps

La procédure d'inscription d'une hypothèque légale se déroule en deux temps.
L'entrepreneur ou l'artisan impayé doit d'abord requérir une inscription provisoire, par voie de procédure sommaire, qui sera accordée par le Tribunal dans la mesure où ce dernier constate que le droit allégué lui paraît exister.
Dans ce premier stade de la procédure, le Tribunal doit uniquement vérifier la «vraisemblance» que les conditions d'une hypothèque légale soient réalisées.
Ensuite, l'entrepreneur ou l'artisan doit valider l'annotation provisoire de l'hypothèque légale par la requête d'une annotation définitive, ce qui se déroulera en la forme d'une procédure ordinaire en cas de contestation de la créance par le débiteur.
Comme on vient de le voir, les nouvelles dispositions du Code Civil n'ont pas «révolutionné», loin s'en faut, les règles présidant à l'inscription de l'hypothèque légale des entrepreneurs et des artisans. Pour l'essentiel, les nouvelles dispositions ont allongé le délai pour requérir l'inscription d'une hypothèque légale de trois à quatre mois après la fin des travaux et intégré dans la loi plusieurs précisions élaborées au fil des années par la jurisprudence.■

Patrick Blaser, avocat
patrick.blaser@borel-barbey.ch

Déjà parus dans la rubrique «Droit Immobilier»

Nouveautés en droit immobilier depuis le 1er janvier 2012: ce que vous devez absolument savoir (*Prestige Immobilier* N° 31)

Surélévation d'immeubles: mode d'emploi (*Prestige Immobilier* N° 30)

Comment liquider une copropriété en cas de divorce (*Prestige Immobilier* N° 29)

Comment planifier sa succession (*Prestige Immobilier* N° 28)

Résiliation immédiate du bail en cas de sous-location durable (*Prestige Immobilier* N° 27)

Nouveautés en matière de droit du bail (*Prestige Immobilier* N° 26)

Entrepreneurs impayés: L'immeuble en otage! (*Prestige Immobilier* N° 25)

Défauts de construction: comment agir efficacement contre l'entrepreneur (*Prestige Immobilier* N° 24)

Loyers abusifs; loyers usuraires? (*Prestige Immobilier* N° 23)

Comment garantir la commission du courtier? (*Prestige Immobilier* N° 22)

Quelles déductions fiscales pour les coûts de rénovation (*Prestige Immobilier* N° 21)

Portée de la clause d'exclusion de garantie (*Prestige Immobilier* N° 20)

Protection renforcée contre les résiliations abusives (*Prestige Immobilier* N° 19)

Conséquences pénales des dessous-de-table (*Prestige Immobilier* N° 18)